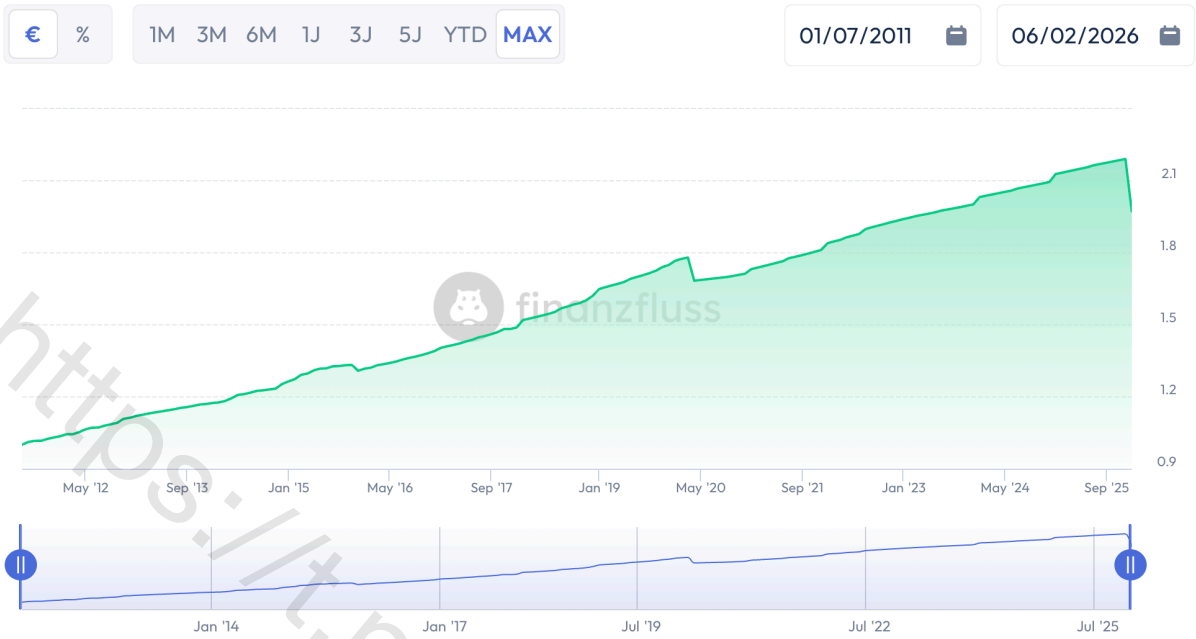
Actualización sobre GSA Coral (diciembre-25)



https://t.me/icariapatrimonio

A cierre de diciembre, hemos tenido una novedad en la cartera, en concreto en el fondo de GSA Coral Residencias de Estudiantes.

Para poner en antecedentes a los partícipes, ya comentamos en el pasado que los fondos de real estate no cotizado habían tenido ajustes importantes los últimos años, después de las subidas de tipos de 2022. El de Blackstone, por ejemplo, llegó a caer un 20%. El de UBS más grande cayó un 17%, mientras que GSA Coral no había visto un impacto así. Esto había sido debido a que todos los años, en diciembre, varias firmas de auditoría de primer nivel, hacen la auditoría del valor de los inmuebles de GSA Coral. Estamos hablando de Richard Ellis, o de JLL, las más grandes. Debido a ello, en los meses de diciembre veíamos un salto al alza en el Valor Liquidativo, más grande de lo normal. Porque a pesar de que los tipos de interés subían, las subidas en las rentas de alquileres subían en mayor cuantía, y eso ayudaba a compensarlo.

En cambio, **este diciembre en Irlanda, que es la parte del portfolio que más pesa en GSA Coral, con un 30%, han capado las subidas de alquileres**, por lo que no se pueden subir, y el impacto de los tipos de interés, impacta sobre la valoración de activos. Evidentemente, cuando inviertes en cualquier clase de activo, esto puede pasar. En el caso de Icaria Patrimonio FIL, el peso que tiene GSA Coral es del 2 y pico por ciento y el impacto que ha tenido la caída de GSA Coral en su Valor Liquidativo es de casi un 10%,

así que **nosotros nos hemos visto afectados, en Icaria Patrimonio FIL, en un 0,25% aproximadamente.** Casi nada. **A pesar de ello, esperamos cerrar el mes de enero en positivo.**

La diversificación, que es importante en cualquier fondo, hace que este tipo de noticias te afecten relativamente, y en agregado puedas solventarlas sin problemas. Ha habido fondos de renta fija conservadora que han caído un 10% en un mes. También en renta variable o en cualquier categoría de activo puede haber caídas. Así que informamos con transparencia de este ajuste. No pasa nada, seguimos el guión marcado, el activo sigue siendo el mismo, nada cambia.

Desde el año 2020, GSA Coral sólo tiene activos core. Un activo core es cuando compras un piso ya reformado, pones ese piso reformado en alquiler y no haces ninguna mejora. La rentabilidad por alquiler es baja, y el riesgo es muy pequeño. Antes de 2020, GSA Coral destinaba un 25-30% a Value Add y un 70% a Core. Desde el año 2020 ha ido todo a Core. Value Add es cuando tú compras un piso y en vez de comprarlo reformado, lo reformas tú, por lo que tu rentabilidad por alquiler es superior. Esto es lo que en Real Estate se llama Value Add, explicándolo de forma sencilla. GSA Coral se encuentra en conversaciones muy avanzadas de venta de su parte más madura de la cartera, que es Irlanda, que representa el 30% del total del fondo. Y mientras dure este proceso de venta, los reembolsos se posponen hasta junio. Este tipo de mecanismos, son mecanismos de defensa de los fondos.

Si vas a vender un activo que tiene una tasa de ocupación del 98%, como es el caso de GSA Coral en Irlanda, un activo de mucho valor, quieres que mientras estás en ese proceso de venta, no haya ningún problema. Y por eso son fondos semilíquidos. En determinados momentos, pueden posponerse los reembolsos para que tú puedas hacer frente a lo que estamos viendo en el caso de GSA Coral, que también ocurrió en el fondo de Blackstone de Real Estate, que cuando tuvo caídas, vendieron parte de su portfolio y todo volvió a la normalidad en cuestión de unos meses. Aquí sucede lo mismo.

Lo importante de cara al partícipe de Icaria Patrimonio es saber que, por ley, los vehículos Evergreen como el nuestro, tienen que tener en torno a un 15-20% en activos 100% líquidos y, en el caso de Icaria Patrimonio FIL, tenemos un 50% en activos

https://t.me/IcariaPatrimonio

liquidables semanalmente, un 84% en activos liquidables mensualmente y un 100% en activos liquidables trimestralmente, muy por encima de lo que exige la normativa.

La realidad de esta noticia para el partícipe de Icaria Patrimonio, es de un impacto mensual del 0,25% aproximadamente, algo que puede tener cualquier fondo conservador en cualquier momento. No es especialmente relevante. Por ejemplo, la Cartera Permanente en un día tuvo un impacto mayor por la caída del oro. Son cosas que suceden en cualquier categoría de activos. **Así que seguimos con la misma filosofía. GSA Coral sigue siendo un activo defensivo.** De hecho, a pesar de ese ajuste, ha caído considerablemente menos que otros fondos de Real Estate. Ningún activo es inmune a las curvas, esa es la realidad y es lo que siempre transmitimos. **Lo importante es diversificar las inversiones, como hemos hecho desde un inicio en Icaria Patrimonio FIL.**

Llevamos unos meses trabajando al 100% en la parte defensiva de la cartera, así sigue siendo a día de hoy, y creo que es lo correcto. Así que esta es la actualización que os queríamos comentar.

https://t.me/IcariaPatrimonio